

## Sumário

<i>Apresentação</i> .....	3
---------------------------	---

### *Capítulo Primeiro – TRANSIÇÃO DO SFH AO SFI: DA HIPOTECA À PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA*

1. Breve qualificação jurídica do contrato de alienação fiduciária em garantia .....	13
2. Causas da extinção do BNH e desativação do SFH. A superveniente Súmula 308 do STJ .....	18
3. Hipoteca da propriedade superficiária, da concessão do direito real de uso e da concessão do direito de uso especial para fins de moradia .....	20
4. Fragilização dos tradicionais direitos reais de garantia sobre bens alheios .....	21
5. Caução de direitos aquisitivos sobre imóvel na Lei do SFI .....	27
6. O déficit habitacional e o advento do SFI .....	29
7. Estrutura do SFI .....	30
8. Crédito imobiliário, securitização de recebíveis e regime fiduciário .....	31

### *Capítulo Segundo – TRANSMISSÃO DE DIREITOS NO SFI E SEUS REFLEXOS NA LEI DE RECUPERAÇÃO DE EMPRESAS*

9. Introdução à abordagem das 10 modalidades de transmissão de direitos na Lei do SFI, por motivos e com efeitos diversos .....	34
10. Cessão fiduciária de direito creditório de alienação de imóvel (arts. 17, II, e 18 a 20) e cessão de crédito objeto da alienação fiduciária de imóvel (art. 28), ambas da Lei do SFI. Distinção e efeitos, inclusive na recuperação judicial .....	35
11. Posição do cedente e do cessionário na relação creditícia cedida e suas conseqüências na recuperação judicial do primeiro .....	39
12. A “alienação” fiduciária de créditos em face do art. 49, caput e seu § 3º, da Lei 11.101/2005: riscos conseqüentes à degeneração substancial da propriedade fiduciária de coisas materiais pela sua propagação a direitos imateriais em geral .....	39

<b>13. Transmissão pelo fiduciante dos seus direitos e obrigações contratuais (art. 29 da Lei do SFI) .....</b>	<b>43</b>
<b>14. Recuperação judicial ou extrajudicial não implica vencimento automático da dívida garantida por alienação fiduciária de coisa imóvel, mantido ainda o prazo de carência do art. 26, § 5º, da Lei 9.514/1997 .....</b>	<b>44</b>

### **Capítulo Terceiro – OPERACIONALIDADE DA GARANTIA DOMINIAL FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA**

<b>15. O êxito do regime da alienação fiduciária em garantia da Lei do SFI e suas peculiaridades .....</b>	<b>46</b>
<b>16. Dificuldades extrínsecas à Lei 9.514, de 20.11.1997 .....</b>	<b>50</b>
<b>17. Dificuldades intrínsecas à Lei 9.514/1997 .....</b>	<b>52</b>
<b>18. Objeções plausíveis .....</b>	<b>56</b>
<b>19. Réplica às objeções .....</b>	<b>57</b>

### **Capítulo Quarto – ASPECTOS RELEVANTES DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA SOBRE IMÓVEL COMO MODALIDADE INOVADORA DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA**

<b>20. Retrospecto conceitual sobre propriedade fiduciária imóvel .....</b>	<b>67</b>
<b>21. Ainda a eficácia da nova garantia dominial imobiliária .....</b>	<b>70</b>
<b>22. Identidade de conteúdo e diversidade de forma entre alienação fiduciária de móvel e imóvel .....</b>	<b>72</b>
<b>23. Corolários da diversidade de efeitos entre as garantias fiduciárias móvel e imóvel, com peculiaridades para o autofinanciamento em grupo de consórcio para aquisição de imóvel pelo cotista contemplado .....</b>	<b>73</b>
<b>24. Formação do pacto de garantia fiduciária de imóvel: sujeitos, objeto, valores, forma, conteúdo, incluído o prazo de carência, e registro constitutivo do direito real de natureza dominial .....</b>	<b>75</b>
<b>25. Ainda a transmissão pelo devedor fiduciante (assunção de posição contratual por terceiro): complexidades, esteja ou não o imóvel alugado (art. 29 da Lei do SFI) .....</b>	<b>82</b>
<b>26. Ainda a cessão do crédito garantido fiduciariamente (art. 28 da Lei do SFI) .....</b>	<b>87</b>
<b>27. Anticrese locatícia complementar à alienação fiduciária em garantia .....</b>	<b>89</b>

28. <i>Financiamento para aquisição de imóvel fiduciado, destinado a locação, com ou sem anticrese</i> .....	91
29. <i>Alguns aspectos e problemas da locação de imóvel fiduciado</i> .....	91
30. <i>Adimplemento do devedor e cancelamento extintivo do registro do ônus real da propriedade fiduciária (§ 2º do art. 25 da Lei 9.514/1997): complexidades que envolvem o tema</i> .....	94
31. <i>Ainda as características da propriedade fiduciária de imóvel</i> .....	97
32. <i>Mais um passo no diagnóstico da fidejussão: resolubilidade do vínculo real de garantia</i> .....	100
33. <i>Constituto possessório e desdobramento relevante da posse em jus possessionis e jus possidendi na propriedade fiduciária</i> .....	102
34. <i>Exercício de atos de conservação pelos titulares do direito eventual pendente na vigência do pacto fiduciário</i> .....	103
35. <i>O desdobramento diferido da posse no imóvel em construção e/ou em regime de incorporação objeto de constituição da propriedade fiduciária</i> .....	105

### Capítulo Quinto – **QUESTIONAMENTOS CABÍVEIS**

36. <i>Questões polêmicas subjacentes, com soluções práticas pelos princípios</i>	
36.1 <i>Primeira Questão: Arbitragem ou juízo arbitral: dúvidas envolvidas</i> .....	109
36.2 <i>Segunda Questão: Defesa do consumidor. Devolução parcial de prestações pagas</i> .....	113
36.3 <i>Terceira Questão: O segundo leilão seria uma ficção legal?</i> ....	116
36.4 <i>Quarta Questão: Não indenização por benfeitorias e exclusão do direito de retenção: alcance do § 4º do art. 27</i> .....	119
36.5 <i>Quinta Questão: Imposto de transmissão inter vivos à vista do art. 156, II, da CF</i> .....	120
36.6 <i>Sexta Questão: Alienação fiduciária de imóvel em construção, inclusive sob regime de incorporação</i> .....	122
36.7 <i>Sétima Questão: Ordem de preferência concursal e privilégios creditórios, na releitura do texto do art. 32, na hipótese de insolvência do fiduciante</i> .....	125
36.8 <i>Oitava Questão: Pedido de restituição do imóvel na hipótese de insolvência do devedor fiduciante (a lei utiliza também as expressões “liquidação”, “quebra”, “falência” e “insolvência”, noutros contextos)</i> .....	130

36.9 Nona Questão: Pessoa física é “entidade” que pode operar como credor fiduciário (inteligência dos textos conjugados do § 1º do art. 22 da Lei 9.514/1997 e do art. 51 da Lei 10.931/04)? Submete-se, também, ao risco de extinção do saldo credor por excussão deficitária da garantia? .....	134
36.10 Décima Questão: Fiador ou terceiro interessado como coobrigados e sub-rogados.....	137
36.11 Décima Primeira Questão: Terceiros podem constituir a garantia fiduciária por dívida alheia? .....	142
36.12 Décima Segunda Questão: Indivisibilidade da garantia fiduciária .....	143
36.13 Décima Terceira Questão: Imóvel não objeto do financiamento pode ser dado em garantia fiduciária? .....	144
36.14 Décima Quarta Questão: Não há vencimento antecipado da dívida (só prestações vencidas, para efeito de purgação da mora) .....	144
36.15 Décima Quinta Questão: O contrato é título executivo extrajudicial? .....	145
36.16 Décima Sexta Questão: Ainda a recuperação judicial ou extrajudicial: não é causa de vencimento antecipado, nem tem eficácia legal resolutória do pacto financeiro garantido, sendo abusiva cláusula nesse sentido em contrato de alienação fiduciária de imóvel .....	148
36.17 Décima Sétima Questão: Propriedade fiduciária: mera ficção jurídica? .....	149
36.18 Décima Oitava Questão: Indicação do valor do débito na intimação cartorial pós-quarentena .....	151
36.19 Décima Nona Questão: Mora accipiendi (creditoris ou credendi) independe de verificação de culpa do credor .....	154
36.20 Vigésima Questão: Não há previsão da figura delitiva específica de disposição fraudulenta de coisa imóvel alienada fiduciariamente, nem há encargo de depositário para o fiduciante .....	155
36.21 Vigésima Primeira Questão: Penhora de imóvel fiduciado? ...	156
36.22 Vigésima Segunda Questão: Direito de arrependimento e rescisão, ou inadimplemento antecipado do fiduciante? Complexidades que envolvem o tema .....	158



**Capítulo Sexto – PROCEDIMENTOS DE EVENTUAL  
FASE PATOLÓGICA: CONSTITUIÇÃO EM MORA E  
CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO**

37. <i>Mora pós-quarentena e inadimplemento na Lei 9.514/1997 e o art. 50 da Lei 10.931/2004, os atos fundamentais afetos ao registrador e os cuidados necessários</i> .....	161
38. <i>Novação ou transação concedida pelo credor após configurado o inadimplemento do devedor, mas antes da consolidação registrária da propriedade: variáveis cabíveis</i> .....	165
39. <i>Execução judicial ou cobrança pela via monitória da dívida inadimplida como alternativas mais amenas de preservação do contrato à consolidação/excussão extrajudicial</i> .....	167
40. <i>Consolidação da propriedade e leilões extrajudiciais do imóvel, com inexigibilidade de eventual saldo residual devedor por extinção ex lege e quitação: surgimento de questões surpreendentes</i> .....	168
41. <i>Da proibição mitigada do pacto comissório à dação em pagamento pelo fiduciante do direito eventual ao imóvel, com extinção e quitação da dívida garantida</i> .....	171
42. <i>Perda cumulativa do imóvel, benfeitorias ou acessões e de todas as parcelas pagas (exceptio equitatis quanti meruit)?</i> .....	177
43. <i>Peculiaridades da ação de reintegração de posse (art. 30), legitimação ativa e passiva e âmbito da defesa do réu</i> .....	182

**Capítulo Sétimo – ASPECTOS INOVADORES RELEVANTES  
DA LEI 10.931/2004**

44. <i>A Lei 10.931/2004 (arts. 46 a 52) e os contratos de financiamento de imóveis</i> .....	188
45. <i>A abrangência da generalização do uso das garantias fiduciárias da Lei 9.514/1997</i> .....	191
46. <i>O alcance na fidúcia imobiliária da inserção do art. 1.368-A no CC de 2002 ao se referir “às demais espécies” de garantia fiduciária</i> .....	193
47. <i>Alienação fiduciária: de bem enfitêutico, de propriedade superficiária e de direitos reais de uso, inclusive do uso especial para moradia</i>	
47.1 <i>Alienação fiduciária de bem enfitêutico</i> .....	195
47.2 <i>Alienação fiduciária de propriedade superficiária</i> .....	196
47.3 <i>Alienação fiduciária do direito real de uso e do especial para moradia</i> .....	198

*Capítulo Oitavo – PECULIARIDADES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA  
DE IMÓVEL NO SISTEMA DE CONSÓRCIO*

<i>48. Autofinanciamento pelo consórcio para a aquisição de imóveis individualizados com alienação fiduciária em garantia ao fundo pecuniário comum do grupo de participantes .....</i>	<i>200</i>
<i>49. Modo de execução da garantia sobre o imóvel alienado fiduciariamente ao consórcio, na lacuna do texto da Lei 11.795/2008, observado o prazo de carência previsto no § 5º do art. 26 da Lei 9.514/1997 .....</i>	<i>202</i>
<i>50. Responsabilidade pessoal do fiduciante contemplado, mas inadimplente, por eventual saldo devedor após excussão deficitária do imóvel garantidor .....</i>	<i>204</i>
<i>Bibliografia.....</i>	<i>206</i>